1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Santelmo nº 76, no bairro do Jardim Luzitânia matriculado sob nº 179.810 perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 441 dos autos.

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 0084411-31.2004.8.26.0100

Exequente(s)

NELSON ROBERTO DE ALMEIDA MARQUES

CPF: 089.952.728-05

Executado(a, os, as)

MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

CNPJ: 49.333.024/0001-51

Terceiro(s)

Valor da dívida: R$ 7.140.653,36

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000050194

Comarca: São Paulo - Capital

Endereço do imóvel: Rua Santelmo, nº 76, antiga rua "E",
Bairro: Jardim Lusitânia, antigo Jardim Ibirapuera

Município: São Paulo - Capital

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 179810

Cartório de Registro de Imóveis: 14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRIÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 01/10/2013

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Santelmo nº 76, no bairro do Jardim Luzitânia, setor 041 quadra 046 da Planta Genérica de Valores elaborado pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Santelmo é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades do Parque do Ibirapuera.

A ocupação local é constituída predominantemente por casas residenciais de padrão superior.

3.1.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 10,00m

LADO DIREITO: 30,00m

LADO ESQUERDO: 30,00m

FUNDOS: 30,00m

ÁREA: 300,00m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 1(uma) edificação 2(dois) pavimentos, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; piso de cerâmica; cobertura em telha; fechamento lateral em muros de alvenaria.

- PAVIMENTO TÉRREO

HALL DE ENTRADA: Piso de mármore; paredes com látex sobre massa corrida; forro de laje; porta de madeira.

SALA ESTAR: Piso de tabua corrida pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

SALA DE LAREIRA: Piso de tabua corrida pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

SALA DE JANTAR: Piso de tabua corrida; pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

LAVABO: Piso de mármore; paredes revestidas em pintura óleo sobre massa corrida; forro de laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de mármore.

SALA DE ALMOÇO: Piso de granito; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de alumínio com vidro liso.

COZINHA: Piso de granito; paredes revestidas de azulejos liso; forro de laje; pia de inox com tampo de granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

QUARTO DA EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

BANHO EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo liso; forro de laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro fosco.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas com azulejo liso; forro de laje; tanque em louça.

- PAVIMENTO SUPERIOR

SUITE MASTER: Piso em carpete; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHO SUITE MASTER: Piso de granito; paredes em granito; forro de gesso; vaso sanitário, bidê e lavatório em louça com tampo de mármore; esquadria de alumínio em vidro fosco.

DORMITÓRIO 1: Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de alumínio com vidro liso.

DORMITÓRIO 2: Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHEIRO SOCIAL: Piso em granito; paredes revestidas em azulejo liso; forro em gesso; vaso sanitário, bidê e lavatório em louça com tampo de mármore; esquadria de alumínio com vidro fosco.

SALA DE TV: Piso de mármore; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em madeira; esquadria de alumínio com vidro liso.

VARANDA: Piso cerâmico.

- EDICULA

CHURRASQUEIRA: Piso cerâmico; paredes com pintura látex sobre massa corrida; forro de madeira; pia de inox com tampo de granito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

A edificação apresenta área construída total de 397,00m².

A construção classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2006, classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.6 Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,57 ou 57%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item "c) regular", segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica à situação do imóvel na época da vistoria.

FOTO 1: VISTA DA RUA SANTELMO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 2: VISTA DA RUA SALTELMO EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 3: FRENTE DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

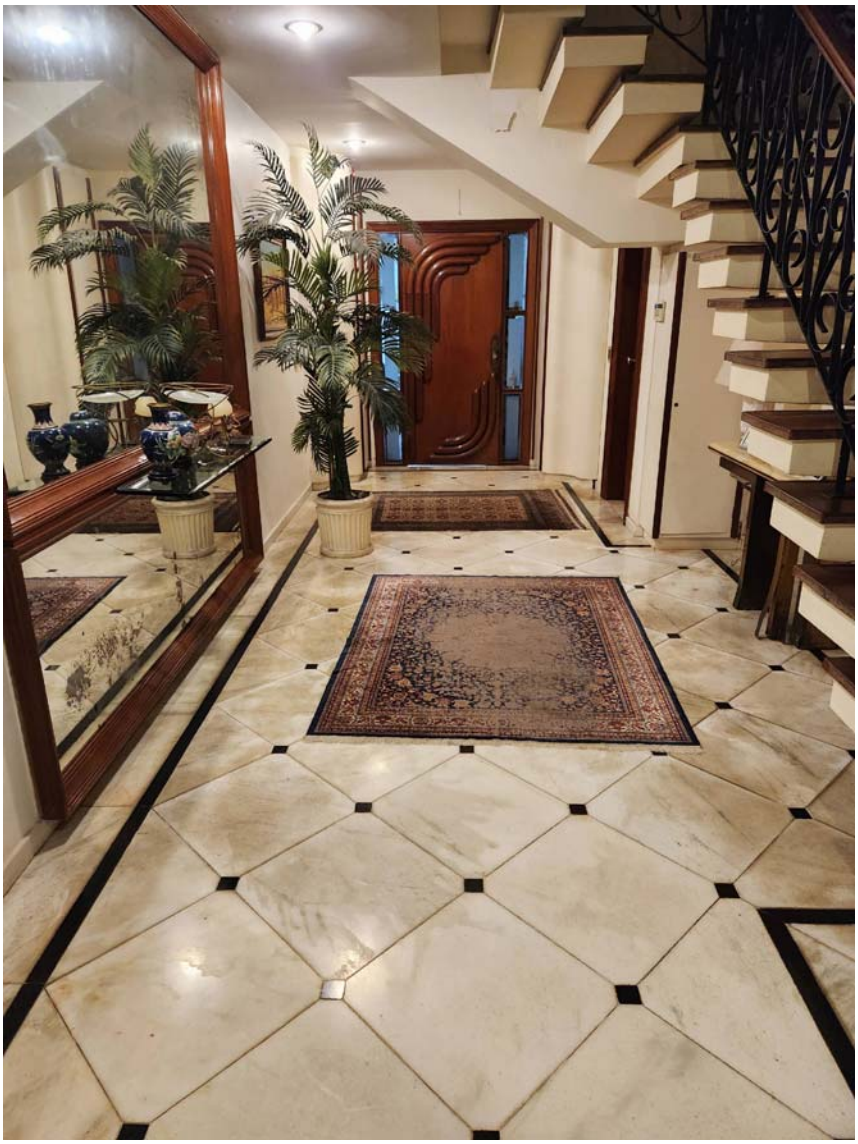


FOTO 4: HALL DE ENTRADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 5: LAVABO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 6: SALA DE ESTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 7: SALA DE LAREIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 8: SALA DE JANTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 9: SALA DE ALMOÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 10: COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 11: QUARTO DA EMPREGADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 12: BANHO DE EMPREGADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 13: ÁREA DE SERVIÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 14: DESPENSA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 15: SALA DE ESTAR SUPERIOR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 16: SUITE MASTER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 17: BANHO SUITE MASTER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

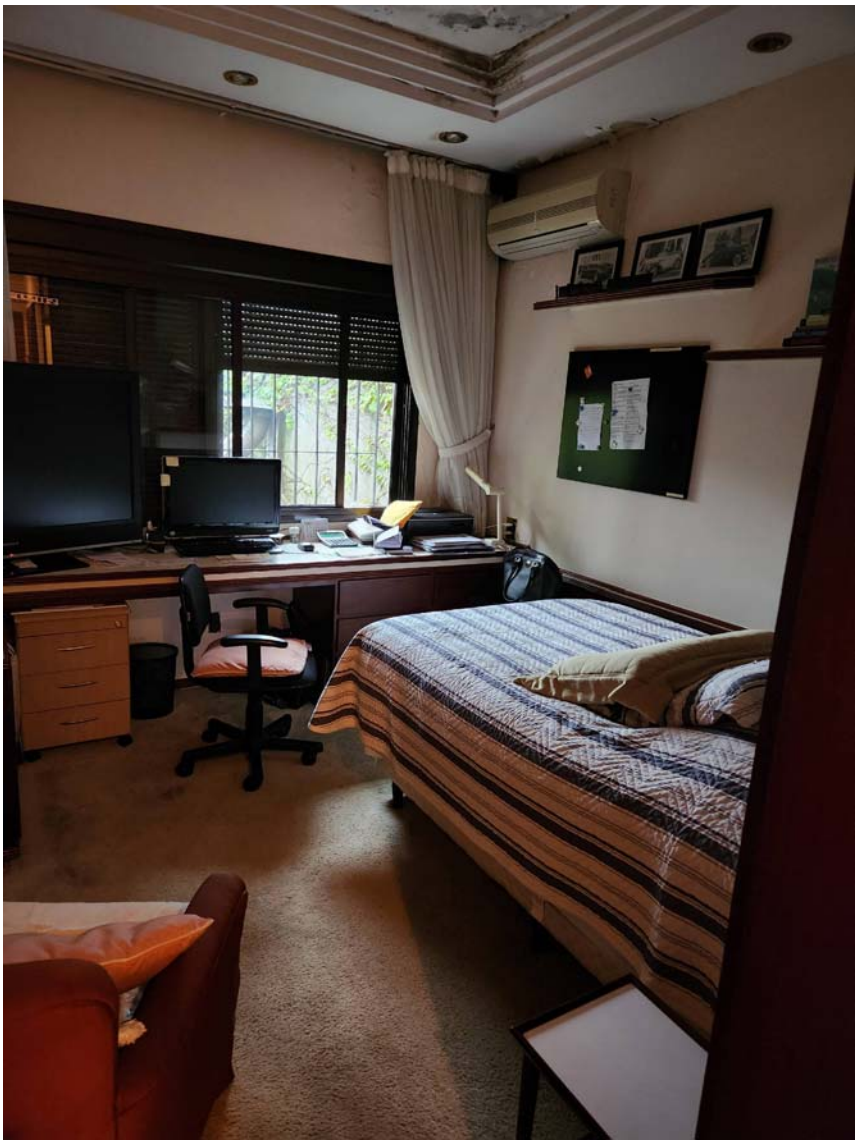


FOTO 18: DORMITÓRIO 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

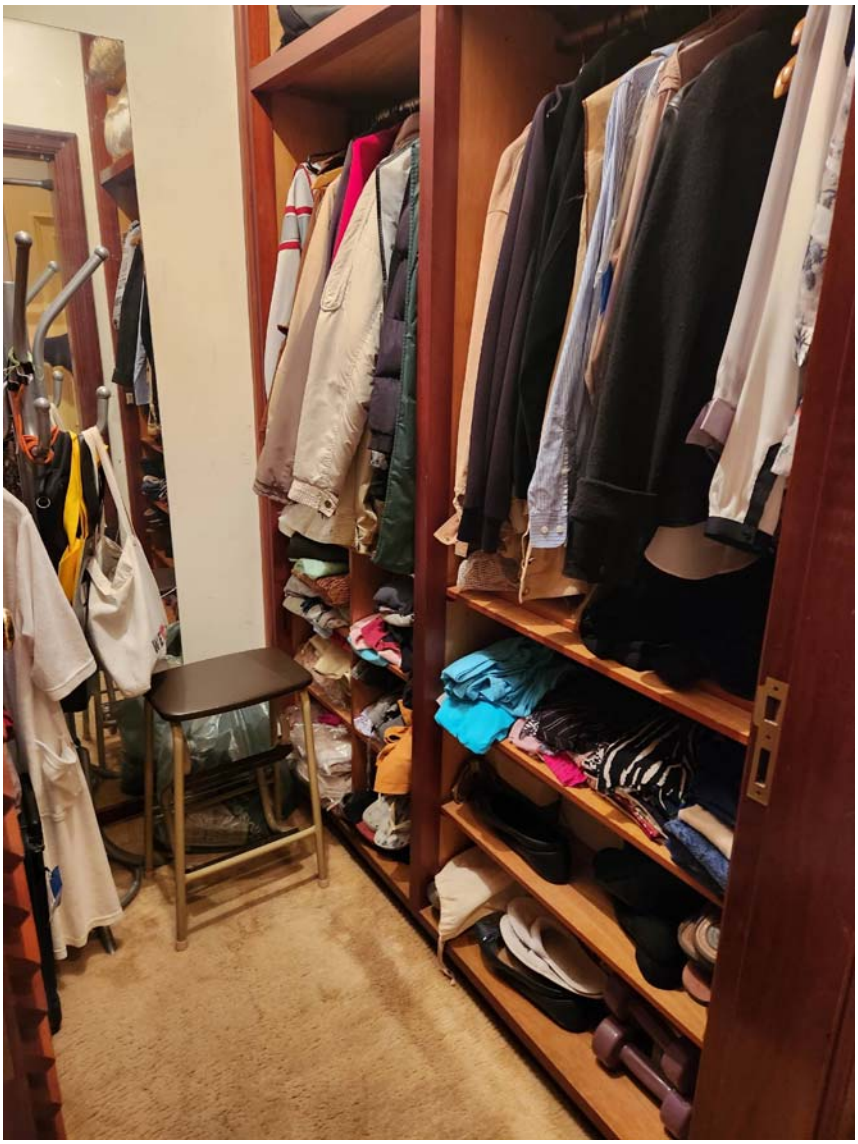


FOTO 19: CLOSET.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 20: DORMITÓRIO 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

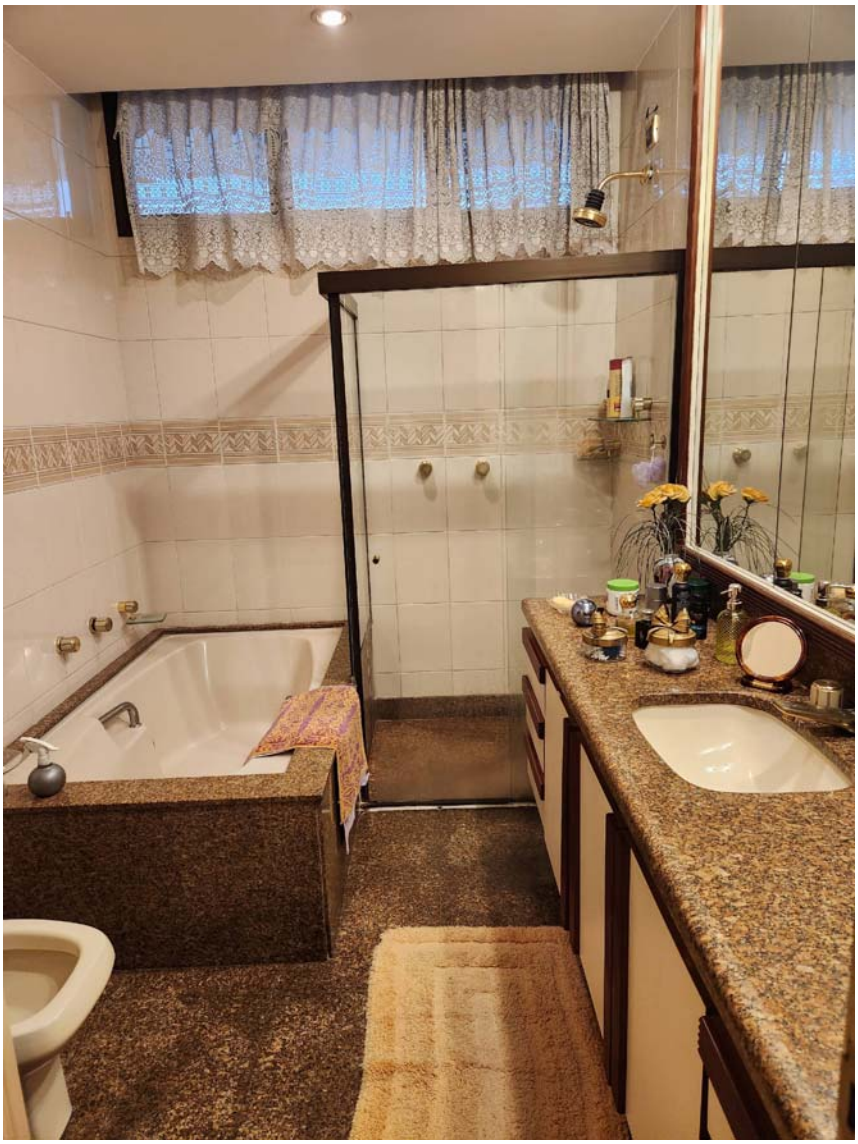


FOTO 21: BANHO SOCIAL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FOTO 22: ÁREA DA CHURRASQUEIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo, apresentando para a Rua Santelmo o índice fiscal 6.382,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Casas Padrão Superior.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsoletismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

FOC = R + K x (1-R), onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo casa, padrão superior, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,57 ou 57%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “c) regular”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “57”, corresponde a 0,539.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

FOC = R + K x (1 – R)

FOC = 0,20 + 0,539 x (1 – 0,20)

FOC = 0,631

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 7 (sete) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SETOR : 041 QUADRA : 025 ÍNDICE DO LOCAL : 6.162,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COMANDANTE ISMAEL GUILHERME NÚMERO : 84

COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 460,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 460,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 3,008 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,568 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 6.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : TAYLOR IMÓVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-30798888

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	86,62	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.130,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.059,28	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.140,71
PADRÃO Fp :	-1.135,62	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0008
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SETOR : 041 QUADRA : 025 ÍNDICE DO LOCAL : 6.162,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COMANDANTE ISMAEL GUILHERME NÚMERO : 98

COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 460,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 460,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 60 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,334 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 5.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MÓDENA

CONTATO : TELEFONE : (11)-37967891

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	69,85	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.782,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	6.935,69	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	16.788,16
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,7161
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 17/01/2023

SETOR : 041 **QUADRA :** 290 **ÍNDICE DO LOCAL :** 6.343,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DES. CARNEIRO LACERDA **NÚMERO :** 115

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 300,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 300,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DE PADRÃO : 2,656 **IDADE REAL :** 40 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,630 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 4.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : TAYLOR IMÓVEIS

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-30798888

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	14,76	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.014,76
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0012
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SETOR : 041 QUADRA : 045 ÍNDICE DO LOCAL : 6.343,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOM HENRIQUE NÚMERO : 108

COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 300,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 330,00

PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DE PADRÃO : 3,865 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,922 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 9.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : AGULHA NO CELEIRO

CONTATO : TELEFONE : (11)-25335442

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	31,86	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	25.909,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-6.564,39	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.892,92
PADRÃO Fp :	-6.483,64	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,4976
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 17/01/2023
SETOR : 041 **QUADRA :** 045 **ÍNDICE DO LOCAL :** 6.343,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOM HENRIQUE **NÚMERO :** 124
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) Mª: 300,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA Mª:** 360,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 **IDADE REAL :** 50 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,502 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 4 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 4.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : TAYLOR IMÓVEIS
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-30798888
OBSERVAÇÃO:
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	13,83	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.294,82	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.558,65
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2052
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SETOR : 041 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 6.343,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOM HENRIQUE NÚMERO : 326

COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 300,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 270,60

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 3.950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : TAYLOR IMÓVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-30798888

OBSERVAÇÃO :

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	16,16	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13.137,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.153,63
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0012
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SETOR : 041 QUADRA : 072 ÍNDICE DO LOCAL : 6.354,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PEDRO DE TOLEDO NÚMERO : 2.145

COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 280,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,485 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : TAYLOR IMÓVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-30798888

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	11,33	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3.075,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	15.943,58
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2401
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1. - MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Nelson x Mafra - Santelmo **DATA :** 18/01/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	6.382,00
☒ Obsolescência	Idade 40
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	casa superior
☐ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Localização, Obsolescência e Padrão, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 13,48%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA COMANDANTE ISMAEL GUILHERME ,84	12.130,43	12.140,71	1,0008
☒ 2	RUA COMANDANTE ISMAEL GUILHERME ,98	9.782,61	16.788,16	1,7161
☒ 3	RUA DES. CARNEIRO LACERDA ,115	12.000,00	12.014,76	1,0012
☒ 4	RUA DOM HENRIQUE ,108	25.909,09	12.892,92	0,4976
☒ 5	RUA DOM HENRIQUE ,124	11.250,00	13.558,65	1,2052
☒ 6	RUA DOM HENRIQUE ,326	13.137,47	13.153,63	1,0012
☒ 7	RUA PEDRO DE TOLEDO ,2.145	12.857,14	15.943,58	1,2401

Analisando a planilha verificamos os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

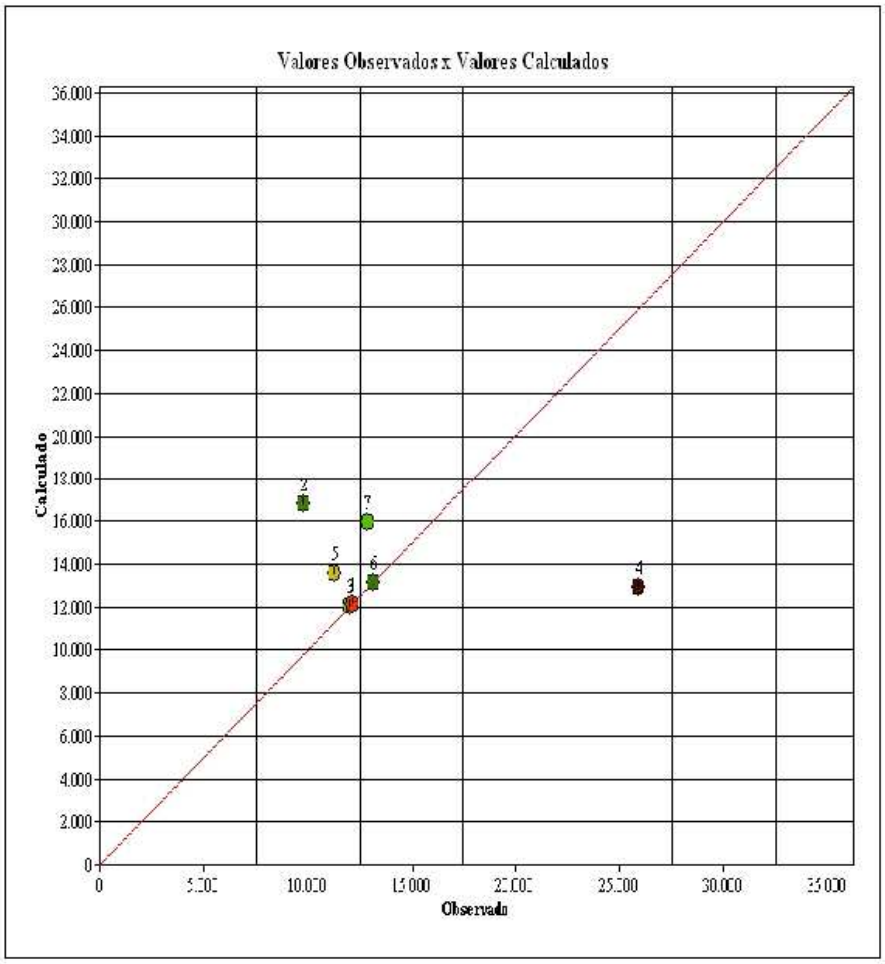
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	12.130,43	12.140,71
2	9.782,61	16.788,16
3	12.000,00	12.014,76
4	25.909,09	12.892,92
5	11.250,00	13.558,65
6	13.137,47	13.153,63
7	12.857,14	15.943,58

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R$ 13.784,63, atingindo o grau de fundamentação II e o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Santelmo 76 Jardim Luzitania SAO PAULO - SP **Data :** 18/01/2023

Cliente : Nelson

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 358,20 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13.866,68
Desvio Padrão : 5.425,19
- 30% : 9.706,67
+ 30% : 18.026,68
Coeficiente de Variação : 39,1200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 13.784,63
Desvio Padrão : 1.860,18
- 30% : 9.649,24
+ 30% : 17.920,02
Coeficiente de Variação : 13,4900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 °a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 13.784,63

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 13.784,63000 **VALOR TOTAL (R$) :** 4.937.654,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 12.772,19
INTERVALO MÁXIMO : 14.797,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 12.772,19
INTERVALO MÁXIMO : 14.797,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

Vi = Abi x Vu , onde:

Vi = Valor do imóvel

Abi = Área Homogeneizada: At x 0,40 + Ac 0,60, onde:

At = 300,00m²

Ac = 397,00m²

Ah = 300,00m² x 0,40 + 397,00m² x 0,60

Ah = 358,20m²

Vu = Valor unitário: R$ 13.784,63/m²

Substituindo e calculando, vem:

Vi = 358,20m² x R$ 13.784,63/m²

Vi = R$ 4.937.654,47 equivalendo a R$ 4.940.000,00 redondos.

(QUATRO MILHÕES NOVECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para janeiro de 2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel corresponde ao seguinte:

Vcp = Vi x Cp, onde:

Vcp = Valor da cota penhorada

Vi = Valor do imóvel: R$ 4.940.000,00

Cp = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

Vcp = R$ 4.940.000,00 x 1,00

Vcp = R$ 4.940.000,00

(QUATRO MILHÕES NOVECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para janeiro de 2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 49 (quarenta e nove) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 24 de janeiro de 2023.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

ANEXO 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 041.046.0013-1

Local do Imóvel:
R SANTELMO, 76
JARDIM LUZITANIA CEP 04031-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SANTELMO, 76
JARDIM LUZITANIA CEP 04031-000

Contribuinte(s):

CPF 112.336.138-04	ESPOLIO DE FRANCISCO TROYANO LEBRIZA
CPF 679.485.028-15	CARLOS TROYANO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	397	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	198	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	6.733,00
- da construção:	2.899,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	2.019.900,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	506.398,00
Base de cálculo do IPTU:	2.526.298,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/04/2023, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/01/2023
Número do Documento: 2.2023.000499560-8
Solicitante: FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES (CPF 035.371.358-90)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:22 , sob o número WJMJ23400791121
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79705.

ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

PROCESSO: 0084411-31.2004.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **ORDINÁRIO** ajuizada por **NELSON ROBERTO DE ALMEIDA MARQUES** contra **MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,** vem mui respeitosamente solicitar o levantamento dos honorários periciais depositados às fls. 2.316/2.317 dos autos, juntando em anexo o Formulário MLE, **solicitando a prioridade do idoso acima de 60 anos na referida expedição.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de janeiro de 2023.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:24 , sob o número WJMJ23400791350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79BB7.

ARRUDA SIMÕES

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO
(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 0084411-31.2004.8.26.0100

Nome do beneficiário do levantamento: Fernando Flávio de Arruda Simões

CPF/CNPJ: 035.371.358-90

Tipo de beneficiário:

(X) Terceiro – Perito Judicial

Tipo de levantamento: ( ) Parcial
(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls. 2.316/2.317

Valor nominal do depósito: R$ 3.000,00

Tipo de levantamento: ( ) I - Comparecer ao banco;
(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;
( ) III – Crédito em conta para outros bancos;
( ) IV – Recolher GRU;
( ) V – Novo Depósito Judicial

Banco: Banco do Brasil

Agência: 6813-6

Nome do Titular da Conta: Fernando Flávio de Arruda Simões

Conta Corrente: 755.872-4

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 11:24 , sob o número WJMJ23400791350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0084411-31.2004.8.26.0100 e código EA79BB7.